

ARTIKEL TESIS

PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIS TERHADAP  
TANAH BEKAS HAK ADAT DI KECAMATAN CIBAL  
KABUPATEN MANGGARAI SETELAH BERLAKUNYA PP 24  
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH



YOHANES BAPTISTA KOU

No. Mhs: 145202186

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2016

## **Abstract**

The study, entitled Systematic Land Registration Land Used Against Indigenous Rights in the district of Manggarai district Cibal After the enactment of Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. In order to attempt to achieve the realization of the Land Code program, the government issued a land registration program massively and systematically for the first time land registration. Basically, the land registration program in the land sector is a land rights registration yanag belongs to people who do not have proof of ownership rights to land, so expect all levels of society can enjoy the benefits and importance of land registration that can improve the lives of people.

The purpose of this study is to investigate the implementation of systematic land registration through the program in the District Adjudication Cibal Manggarai regency, supporting factors and obstacles in the implementation of systematic land registration through the program in the District Adjudication Cibal Manggarai district. The method used in this research is qualitative research methods with empirical juridical approach that is not only in terms of the rules of law, but also with the fact that there in practice through the implementation of land registration program in the District Adjudication Cibal Manggarai district.

The results showed that of implementation of land registration systematically against former land customary rights in the District Cibal Manggarai Regency when assessed using the theory of effectiveness is already well underway although there are still some obstacles but still able to overcome this can be seen from the level of public interest in participating in the running program systematic land registration, but it also systematic land registration is also a positive influence on the creation of orderly land, particularly against the rule of law and orderly administration of land, which is indicated by the number of parcels of land that has been able to be certified in the land registration process.

**Keywords: Land Registry, Adjudication, Systematic Land Registration.**

## A. Latar Belakang

Bumi, air, ruang angkasa, dan segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, dan oleh karena itu sudah semestinya pemanfaatan bumi, air, dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, Hal inilah secara jelas termaktub dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3).

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang menjadi sumber penghidupan masyarakat Indonesia memberi peran vital dalam kaitannya dengan pembangunan nasional. Tanah jelas menjadi aspek utama dan penting dalam pembangunan, dimana seluruh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut. Masyarakat, dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan hidup, memerlukan kepastian atau jaminan atas kepemilikan tanah, yang pada akhirnya mampu menghindari konflik atau klaim diantara sesama masyarakat.

Berkaitan dengan hal tersebut, Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mempunyai maksud dan tujuan meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di seluruh Indonesia. Dengan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke Kantor Pertanahan, pemilik tanah dapat mendapatkan tanda bukti berupa sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat (Muhammad Bakri, 2011:42). Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut: *“Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan masyarakat, dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan (A.P. Parlindungan, 1999:23). Dengan lahirnya Hukum Agraria Nasional (UUPA), maka secara total hukum Agraria Kolonial dihapuskan. Dengan dihapusnya hukum Agraria Kolonial, maka rakyat Indonesia dapat menikmati sepenuhnya bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam Indonesia ini, terutama kaum tani yang selama ini hidup

dari usahanya di atas tanahnya sendiri. Hak-hak atas tanah yang dipunyai oleh rakyat yang selama ini tidak mempunyai jaminan yang kuat, sekarang dengan berlega hati, telah dapat meminta agar tanahnya dapat diberi perlindungan dengan hak-hak yang diberikan kepadanya.

Hak milik itu berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu (Achmad Sodiki, 2013:15).

Sifat terkuat dan terpenuh artinya yang paling kuat dan penuh bagi pemegang hak milik dan mempunyai hak untuk bebas dengan menjual, menghibahkan, menukarkan dan mewariskan. Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang mengenai tanah yang dihakinya, karena telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tentang Pendaftaran Tanah (Herman Hermit, 2009:63).

Satu sarana pokok yang diperlukan dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah ini adalah melalui proses pendaftaran tanah. Pelaksanaan untuk tercapainya jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah dengan mengadakan pengukuran, pemetaan tanah dan penyelenggaraan tata usaha hak atas tanah merupakan hubungan hukum orang atau badan hukum dengan sesuatu benda yang menimbulkan kewenangan atas obyek bidang tanah dan memaksa orang lain untuk menghormatinya akibat dari pemilikan. Tanpa adanya data yang lengkap tentang keadaan tanah yang akan ditata maka program dimaksud tidaklah akan dapat terealisasi dengan baik.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts*. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan. Untuk memperoleh kekuatan hukum rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, pengajuan kebenaran materiil pembuktian data fisik dan data yuridis hak atas tanah, ataupun lain hal yang dibutuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah, dan atau riwayat asal usul pemilikan atas tanah, jual-beli, warisan,

tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (Ali Achmad Chomzah, 2002:86).

Ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menunjukkan konstruksi hukum yang mensyaratkan adanya alat bukti tertentu yang dapat dijadikan alas hak (*title*) yang dapat dipergunakan bagi seseorang atau badan hukum dapat menuntut kepada Negara adanya keberadaan hak atas tanah yang dipegang atau dimiliki. Secara hukum dengan berpegang pada alat bukti ini maka merupakan landasan yuridis guna dapat dipergunakan untuk melegalisasi asetnya untuk dapat diterbitkan sertifikat tanda bukti sekaligus alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Urip Santoso, 2011:32). Dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di tentukan bahwa :

Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, sedangkan Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi kegiatan
  - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
  - b. Pembuktian hak dan pembuktian data fisik.
  - c. Penerbitan sertifikat
  - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
  - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran meliputi :
  - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan Hak
  - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pemilikan hak atas tanah adalah hal yang pokok dan penting dalam kehidupan manusia oleh karena itu perlu diadakan pendaftaran tanah untuk memperjelas tentang status tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah ditentukan bahwa tanah-tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia harus diinventarisasikan sedemikian rupa sehingga benar-benar membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan diberikan penegasan terhadap kekuatan sertifikat. Dampak arti praktisnya selama belum dibuktikan yang sebaliknya data fisik dan data yuridis dalam perbuatan hukum maupun sengketa didepan pengadilan harus diterima sebagai data yang benar. Individu atau badan hukum lainnya tidak dapat menuntut tanah yang telah bersertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lainnya jika selama 5 tahun sejak dikeluarkan tidak mengajukan gugatan di pengadilan (Yudi Setiawan, 2010:85).

Polemik mengenai isu tanah ini pun terjadi di Manggarai, Flores, Nusa Tenggara Timur, dimana sering terjadi klaim kepemilikan atas tanah yang sama karena bukti atas tanah tersebut yang masih tumpang tindih.

Masyarakat Manggarai sebagai masyarakat agraris tentu tidak dapat dipisahkan dari tanah garapan/*lingko* dalam bahasa daerah Manggarai. Karena itu orang Manggarai mengenal ungkapan, '*gendang one lingkon peang*', yang kurang lebih artinya dimana terdapat pemukiman/kampung yang terpusat dalam *mbaru gendang* (rumah gendang) tentu memiliki tanah-tanah garapan bagi warga kampung yang disebut dengan *lingko* (Nggoro Adi M, 2006:32). *Lingko-lingko* (tanah milik bersama) yang merupakan tanah ulayat itulah yang dibagi-bagikan kepada warga kampung sebagai sumber pemenuhan kebutuhan hidup.

Masyarakat hukum adat mempunyai salah satu hak yang terpenting terkait dengan ruang hidupnya yaitu "Hak Ulayat", sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria : "Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi".

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) tidak memberikan penjelasan yang jelas mengenai hak ulayat, kecuali menyebutkan bahwa yang dimaksud hak ulayat adalah *beschikkingsrecht* dalam kepustakaan hukum adat. Dalam istilah teknis yuridis hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya yang memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam

termasuk tanah dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Dengan demikian hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah/wilayahnya adalah hubungan menguasai, bukan hubungan memiliki sebagaimana halnya dalam konsep hubungan antara negara dengan tanah menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Pada dasarnya hak ulayat telah diakui keberadaannya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), namun pengakuan tersebut masih harus diikuti syarat-syarat tertentu yaitu : *Pertama*, eksistensi atau keberadaannya, hak ulayat diakui sepanjang menurut kenyataannya masih ada, yang berarti bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria tidak mengatur eksistensinya, karena pada dasarnya hak ulayat hapus dengan sendirinya melalui proses alamiah, yaitu dengan menjadi kuatnya hak-hak perorangan dalam masyarakat hukum adat yang bersangkutan. *Kedua*, syarat pelaksanaannya yaitu sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Selain dari pengaturan tanah hak ulayat yang ditentukan dalam Pasal 3 dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, melalui Pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan RI yang diatur dalam Undang-Undang.

Permasalahan kepemilikan tanah di daerah Manggarai, Flores, NTT khususnya tanah adat Manggarai dimana kebanyakan warganya belum memiliki sertifikat tanah, yang menyebabkan seringkali terjadi konflik kepemilikan tanah baik perorangan maupun antara kelompok atau antara kampung yang bahkan sampai terjadinya konflik fisik yang menimbulkan korban benda maupun korban jiwa.

Berdasarkan hal diatas, peneliti akan meneliti lebih lanjut mengenai **Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai?
2. Apa yang menjadi kendala dalam pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal kabupaten Manggarai ?
3. Bagaimanakah upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai ?

## **C. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris berorientasi pada data primer (hasil penelitian lapangan). Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji (1989:12) penelitian hukum empiris yaitu pendekatan dilakukan penelitian lapangan dengan melihat serta mengamati apa yang terjadi di lapangan, penerapan peraturan-peraturan tersebut dalam prakteknya dalam masyarakat. Untuk mendukung penelitian empiris ini juga digunakan penelitian normatif dengan pendekatan undang-undang dengan melakukan menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pendaftaran tanah di Indonesia.

### **2. Pendekatan Penelitian**

#### **a. Penelitian Normatif**

Pendekatan perundang-undangan yaitu kegiatan meneliti peraturan perundang-undangan, asas-asas maupun norma-norma hukum yang hidup dalam masyarakat terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.



b. Penelitian Empiris

Pendekatan sosiologi yaitu pendekatan yang digunakan untuk mengkaji faktor-faktor sosial yang mempengaruhi pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan oleh Peneliti dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari kehidupan masyarakat dengan cara wawancara, observasi dan kuesioner.

b. Data Sekunder

1. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian berupa:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang isinya memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, buku, artikel surat kabar, artikel majalah, artikel yang bersumber dari internet, jurnal hukum, kamus, tesis atau disertasi yang berhubungan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### 4. Pengumpulan Data

Data bagi suatu penelitian merupakan bahan yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian. Oleh karena itu, data harus selalu ada agar permasalahan penelitian itu dapat dipecahkan (Sunggono. Bambang, 2009:35). Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan terdiri dari data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder.

Data primer yaitu data yang langsung diperoleh dari sumber data di lapangan. Data primer ini diperoleh dengan menggunakan kuesioner dan wawancara.

a. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan di mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan (sebagai pedoman wawancara) sesuai dengan permasalahan yang akan dicari jawabannya tanpa menutup kemungkinan untuk menambah pertanyaan lain yang bersifat spontan sehubungan dengan jawaban yang diberikan oleh responden.

b. Studi Kepustakaan

Selanjutnya mengenai data sekunder diperoleh dengan cara mempelajari dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan (*literature research*) yang berupa bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier yang berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diperoleh dari jurnal, buku, internet, atau kamus.

## 5. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Manggarai Provinsi NTT, tepatnya di Kecamatan Cibal. Kabupaten Manggarai terdiri dari 9 (sembilan) kecamatan. Penelitian ini difokuskan di Kecamatan Cibal dengan 1 (satu) Desa sebagai lokasi penelitian karena banyaknya terdapat permasalahan dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional.

a) Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek yang menjadi pengamatan dalam penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah warga masyarakat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai yang tanahnya banyak mengalami permasalahan dalam Pendaftaran Tanah secara Sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional.

b) Sampling

Metode penentuan sampel adalah sebagian contoh dari populasi. Metode yang digunakan adalah *purposive* sampling. *Purposive* sampling adalah metode pengambilan sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan/ penelitian subyektif dari penelitian. Jadi dalam hal ini menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi. (Burhan Ashshofa, 2004:91).

c) Responden

Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat di kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai yang dari 1 (satu) desa diambil 10 (sepuluh) orang yang tanahnya menjadi obyek dari pendaftaran tanah secara sistematis yang mengalami permasalahan.

## 6. Analisis Data

Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan arti apa-apa bagi tujuan suatu penelitian. Penelitian belum dapat ditarik kesimpulan bagi tujuan penelitiannya, sebab data itu masih merupakan data mentah dan masih diperlukan usaha atau upaya untuk mengolahnya.

Setelah itu menggabungkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah di kumpulkan, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode-metode ilmiah.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dianalisis sesuai dengan tugas ilmu hukum normatif yaitu deskripsi peraturan perundang-undangan, sistematisasi peraturan perundang-undangan, analisis peraturan perundang-undangan, interpretasi peraturan perundang-undangan. Deskripsi peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah untuk mengetahui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang berupa fakta hukum, doktrin, asas-asas hukum dan pendapat hukum dalam literatur, jurnal, hasil penelitian, dokumen, internet dan majalah ilmiah dianalisis untuk menemukan persamaan dan perbedaanya.

## 7. Proses Berpikir

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode analisis kualitatif dimana dengan bertitik tolak pada aturan hukum dan yang berkembang melalui pembahasan dalam bahan sekunder. Selanjutnya dengan logika berfikir deduktif, maka semua bahan diseleksi dan diolah serta dianalisis dengan memaparkan apa adanya. Dengan penelitian ini dapat memberikan masukan dalam rangka pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## **D. PEMBAHASAN**

### **1. Gambaran umum Kabupaten Manggarai**

#### **1. Geografis**

Secara eksternal Kabupaten Manggarai berada pada daratan flores Propinsi Nusa Tenggara Timur terletak diantara Kabupaten Manggarai Barat dan Kabupaten Manggarai Timur. Secara geografis wilayah Kabupaten Manggarai terletak diantara 8° LU - 8°.30 LS dan 119,30° - 12,30° BT. Merupakan salah satu dari 21 Kabupaten/Kota yang terdapat di Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas- batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Barat : Kabupaten Manggarai Barat;

Sebelah Utara : Laut Flores;

Sebelah Timur : Kabupaten Manggarai Timur; dan

Sebelah Selatan : Laut Sawu.

#### **2. Topografi**

Kabupaten Manggarai dilihat dari topografinya merupakan daerah dataran tinggi yang didominasi oleh bentuk permukaan daratan yang bergelombang > 40% (pegunungan) yaitu sebesar 38,36 % . Sedangkan 6,23% merupakan dataran rendah (8-15%).

#### **3. Pembagian Wilayah Administrasi**

Pasca pemekaran, luas wilayah Kabupaten Manggarai adalah 1.669,42 Km<sup>2</sup>, atau 166.942 Ha. Secara administratif terbagi menjadi 9 Kecamatan, 132 Desa dan 17 Kelurahan, dengan Pusat Pemerintahan Kabupaten Manggarai di Kota Ruteng Kecamatan Langke Rembong.

Kecamatan Cibal merupakan kecamatan dengan jumlah desa yang paling banyak, dibandingkan dengan Kecamatan Ilek yang hanya memiliki 8 desa. Kecamatan Reok merupakan kecamatan dengan luas wilayah paling besar yaitu 59.801 ha, oleh karenanya akan dimekarkan menjadi 2 kecamatan yaitu Kecamatan Reok dan Kecamatan Reok Barat begitu juga dengan Kecamatan Cibal dimekarkan menjadi Kecamatan Cibal dan Kecamatan Cibal Barat.

#### 4. Demografi

Jumlah penduduk pada tahun 2015 yang paling banyak berada di Kecamatan Langke Rembong. Diikuti oleh Kecamatan Ruteng dan Kecamatan Cibal. Rata-rata pertumbuhan penduduk setiap tahun di setiap Kecamatan cenderung semakin meningkat. Hal ini dipengaruhi oleh faktor buatan dan faktor alamiah yaitu arus migrasi dan /atau urbanisasi dan juga kelahiran dan kematian.

## 2. Sistem Pembagian Tanah Ulayat Masyarakat Manggarai

Asal mula bagaimana pembentukan lingko / tanah ulayat seperti yang dikenal kalangan masyarakat Manggarai dapat kita kaitkan dengan situasi prasejarah ketika masyarakat mulai beralih dari pola hidup berpindah-pindah ke bentuk kehidupan menetap, menentukan tempat yang tetap sebagai daerah hunian.

Tanah-tanah garapan yang diperoleh dengan merambah hutan oleh penduduk kampung itulah yang kemudian disebut lingko. Berapa banyak lingko untuk setiap kampung, sangat bergantung pada kemampuan warga adat itu untuk merambah hutan di sekitar huniannya dan juga sejalan dengan pertambahan warga kampung. Masing-masing lingko, luasnya berbeda dan diberi identitas dengan nama tertentu, entah nama tumbuhan yang banyak ditemukan di tanah tersebut, nama sungai yang melintas di wilayah itu atau karakter geografisnya.

Tanah adat ini kemudian akhirnya berbatasan dengan tanah adat kampung lain, sehingga ditentukan batas yang pada akhirnya menjadi batas wilayah antar kampung sekaligus juga merupakan pengakuan atas hak / kepemilikan atas tanah adat masing-masing.

### a. Pemilik / Pemegang hak atas tanah lingko

Bila memperhatikan bagaimana proses awal pola penguasaan tanah garapan yang disebut lingko/hak ulayat, maka dapat disimpulkan bahwa pemilik lingko adalah warga kampung adat, milik komunitas kampung.

#### **b. Lingko sebagai tanah ulayat**

Tanah-tanah adat, yang oleh hukum Nasioanal kemudian dikenal sebagai tanah ulayat (tanah adat) adalah tanah milik bersama warga kampung (komunitas) yang segala pengaturannya secara adat dipusatkan pada mbaru gendang (rumah gendang) Maka bila ada mbaru gendang tentu ada pula lingko-lingko yang menjadi lahan garapan warganya.

#### **c. Pembagian Tanah ulayat Ke Warga**

Siapa saja yang berhak atau boleh mendapat pembagian tanah lingko/ tanah ulayat, secara umum dapat dikatakan bahwa semua warga beo / kampung berhak atas tanah lingko / tanah ulayat. Namun demikian warga kampung ini dapat dikategorikan sebagai berikut:

##### **1) Warga Beo / Kampung: sebagai ahli waris.**

Yang dimaksudkan dengan warga beo asli yang merupakan keturunan genealogis (warga sesuku) yang dipandang sebagai tuan tanah di beo / kampung tersebut. Mereka ini dapat dikatakan sebagai ahli waris utama tanah ulayat.

##### **2) Pendatang./ Long.**

Selain warga beo yang berasal dari turunan sesuku, warga beo / kampung juga terdiri dari para pendatang dari beo lain atau suku lain yang tinggal menetap di beo / kampung tersebut. Atau juga warga yang menetap di sana karena ikatan perkawinan atau karena fungsi kemasyarakatan tertentu, seperti guru atau petugas lainnya. Para pendatang ini pun boleh mendapat pembagian tanah ulayat.

##### **3) Kewajiban-kewajiban yang mengikat penerima tanah lingko/tanah adat.**

Orang-orang yang menerima pembagian tanah lingko/tanah adat dengan sendirinya akan dianggap sebagai warga kampung, karena itu mempunyai keterikatan dengan hal-hal yang berurusan dengan adat di mbaru gendang/rumah adat, terutama yang berkaitan dengan upacara adat di kebun.

### **3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat Di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai**

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah wajib mendaftarkan seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik dengan pendekatan sistematis maupun sporadik. Faktanya, dalam kurun waktu hampir 45 tahun sejak diterbitkannya UUPA pada tahun 1960 sampai saat ini, jumlah bidang-bidang tanah yang telah terdaftar di Indonesia baru mencapai sekitar 30% dari total perkiraan bidang tanah yang ada sebanyak 78 juta persil.

Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkan bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib.

Masyarakat yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertifikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara :

#### **a. Pendaftaran tanah secara sistematis**

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

#### **b. Pendaftaran tanah secara sporadik**

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran

secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Kecamatan Cibal, Kabupaten Manggarai merupakan salah satu lokasi yang telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis. Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai dapat diketahui bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis pada tahun 2007 dilaksanakan oleh satu tim yang disebut Panitia Ajudikasi, dan pada tahun 2012 dilaksanakan oleh Tim PRONA.

Penetapan mekanisme rincian tugas Panitia Ajudikasi merupakan hal yang penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis guna terlaksananya proses pendaftaran tanah dengan baik. Penetapan fungsi, tugas, dan wewenang yang jelas sangat membantu anggota organisasi dalam melaksanakan kewajibannya, sehingga dapat terhindar dari perangkapan jabatan atau melebihi kewenangannya dalam bertindak.

Secara garis besar proses penyelenggaraan pendaftaran Tanah sistematis dapat dibagi dalam 3 tahap yaitu, sebagai berikut:

1. Tahap persiapan
2. Tahap pelaksanaan Ajudikasi sistematis
3. Tahap penyerahan hasil Ajudikasi

#### **1. Tahap Persiapan Ajudikasi**

Pada tahap persiapan setidaknya dilakukan lima kegiatan utama, yaitu meliputi :

##### **a. Bimbingan Teknik Pelaksana**

Dalam rangka pendaftaran tanah sistematis di Kecamatan Cibal agar pelaksanaannya dapat berjalan dengan baik sesuai rencana yang telah ditetapkan, maka terhadap personal Panitia Ajudikasi terlebih dahulu diberikan bimbingan pengetahuan dan keterampilan sebelum melaksanakan tugas. Bimbingan tersebut adalah berupa kursus kilat selama 20 hari kerja dengan materi tentang pengetahuan teknik, yuridis dan administratif mengenai masalah pertanahan.

##### **b. Pengambilan Sumpah**

Sesuai Pasal 49 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, sebelum melaksanakan tugasnya seluruh anggota Panitia Ajudikasi wajib disumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan



penekanan terhadap kesanggupan untuk mentaati keharusan atau untuk tidak melakukan larangan yang ditentukan.

Pengambilan sumpah Panitia Ajudikasi Kecamatan Cibal dilaksanakan pada tanggal 8 Agustus 2007 di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai bertempat di ruang sidang Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai. Anggota Panitia Ajudikasi Kecamatan Cibal yang disumpah sebanyak 18 orang.

#### c. Penyuluhan

Sebelum dilaksanakan kegiatan penyelenggaraan pendaftaran sistematis terlebih dahulu dilaksanakan penyuluhan kepada masyarakat/ masyarakat pemilik tanah di wilayah Kecamatan Cibal, kegiatan penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai, Panitia Ajudikasi dan Camat Cibal serta para tokoh dan sesepuh masyarakat.

Adapun fungsi daripada tim penyuluh adalah menanamkan motivasi dan menjelaskan masalah seputar kegiatan pendaftaran tanah sistematis kepada masyarakat. Tugas tim ini adalah dalam rangka peningkatan registrasi pertanahan melalui pendaftaran tanah sistematis. Adapun kewajiban tim penyuluh adalah menampung aspirasi masyarakat dan menjawab setiap pertanyaan masyarakat secara tuntas.

#### d. Mengadakan Penelitian Pendahuluan

Dalam penelitian pendahuluan ini Tim Ajudikasi melakukan pengumpulan data di Kantor Pertanahan Manggarai terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dengan cara memploting gambar situasi pada peta kerja. Selain itu tim juga melakukan identifikasi di kantor Kecamatan Cibal untuk memperoleh data mengenai status tanah dan jumlah wajib pajak menurut buku Pajak Bumi dan Bangunan.

### **2. Tahap Pelaksanaan Ajudikasi Sistematis**

Dalam tahap pelaksanaan ini para Satgas Yuridis bersama Satgas Pengukuran melaksanakan tugasnya dalam tahapan kegiatan :

- a. Melakukan koordinasi dengan ketua RT, dan RW, serta Aparat Kecamatan untuk memberikan informasi bahwa pendaftaran tanah sistematis segera dimulai pelaksanaannya.
- b. Penyuluhan langsung oleh Satgas, orientasi lapangan dan pemberitahuan kepada warga untuk memasang tanda batas/patok atas tanahnya masing-masing.
- c. Ajudikasi di lapangan oleh Satgas Yuridis dan Satgas Pengukuran.
- d. Pengumuman

Dari data yuridis dan data fisik bidang-bidang tanah yang sudah diajudikasi dan diukur serta selesai perhitungan luasnya selanjutnya dibuat peta bidang. Bersamaan berkas-berkas permohonan ajudikasi diperiksa satu persatu dan dibahas pada rapat Panitia Ajudikasi bersama Satgas Yuridis dalam rangka memberikan fakta dan data kearah pengumpulan status tanahnya.

e. Pengolahan Blanko Sertipikat.

Satu komponen dalam rangka pendaftaran tanah sistematis yang tidak dapat dipisahkan yaitu pengadaan dan penggunaan blanko sertipikat. Blanko sertipikat penting sekali artinya sebagai media penerbitan sertipikat tanah, karena blanko-blanko ini tidak sembarang dapat diperoleh. Akan tetapi blanko ini disetarakan dengan surat berharga yang dicetak khusus dengan maksud untuk menghindari kejahatan pemalsuan. Oleh karena itu pengolahan terhadap blanko ini disetarakan dengan surat berharga yang dicetak khusus dengan maksud untuk menghindari kejahatan pemalsuan sertifikat. Oleh karena itu pengolahan terhadap blanko sertifikat harus sangat diperhatikan supaya penggunaannya benar-benar sesuai ketentuan yang berlaku.

f. Penerbitan Sertifikat

Dalam target yang telah ditetapkan sebanyak 1.000 sertifikat atau data fisik yang teridentifikasi sebanyak 1.532 bidang tanah yang belum bersertifikat. Panitia Ajudikasi dapat mengumpulkan data yuridis berupa surat-surat tanah yang merupakan alas hak sebanyak 1.000 berkas, hal ini berarti 532 bidang tanah tidak mendaftar menjadi peserta ajudikasi, karena bidang tanah tersebut bermasalah dengan alas hak. Sampai dengan akhir kegiatan ajudikasi di Kecamatan Cibal Pantia Ajudikasi berhasil menerbitkan sebanyak 1.000 buah sertifikat.

### **3. Tahap Penyerahan Sertifikat**

Dalam tugas akhir Panitia ajudikasi yaitu menyerahkan hasil pendaftaran tanah sistematis berupa Sertifikat Tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah kepada para peserta Ajudikasi, dari jumlah 1.000 buah sertifikat yang telah dapat diterbitkan telah diserahkan seluruhnya kepada masyarakat.

### **4. Faktor-Faktor Yang Menjadi Kendala Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat Di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai**

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai banyak terdapat faktor-faktor penghambat berjalannya proses pensertifikatan tersebut. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Tim Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai adalah sebagai berikut:

### **1. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat Akan Pentingnya Pendaftaran Tanah**

Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah bagi proses penerbitan sertifikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung meremehkan kelengkapan berkas permohonan seperti KTP dan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang). Selain itu bukti kepemilikan tanah yang diperoleh amat minim, sehingga perlu dengan pernyataan dan kesaksian-kesaksian. Hal tersebut untuk mengatasinya dengan diupayakan semaksimal mungkin peserta program pendaftaran tanah secara sistematis untuk memenuhi persyaratan tersebut, apabila persyaratan tersebut belum lengkap juga maka dibuatkan surat keterangan dari kepala desa setempat yang bisa menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia.

### **2. Faktor Kurang Memahami Fungsi dan Kegunaan Sertifikat**

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja.

Diungkapkan oleh Drs. Benyamin Susiantara M.Hum. wawancara pada tanggal 11 april 2016, tempat di Desa Pagal, Kecamatan Cibal, Kabupaten Manggarai. Beliau selaku salah satu anggota dari panitia pelaksana ajudikasi yang ada di Kecamatan Cibal, sebagai berikut:

- a. Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertipikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
- b. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

### **3. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah**

Selanjutnya berdasarkan hasil penelitian dilapangan, pelaksanaan pendaftaran tanah tidak berjalan, selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar.

### **4. Faktor Anggapan Diperlukan Waktu yang Lama Dalam Pengurusan Sertifikat**

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama sangat masuk akal, sebagaimana terungkap dari responden yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual.

### **5. Adanya Perselisihan Antara Warga Pemilik Tanah Tersebut**

Banyak juga perselisihan antara warga pemilik tanah baik berkaitan batas-batas juga antara ahli waris dimana banyak tanah yang belum dibagikan oleh orang tua sehingga terjadi perebutan ahli waris dan adanya tanah yang sudah di jual belum dibuatkan surat jual beli sehingga mengakibatkan terjadinya saling klaim.

### **6. Faktor Anggapan Alas Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Sudah Sangat Kuat**

Berdasarkan hasil penelitian, responden yang kurang mengetahui fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian besar beranggapan bahwa alat bukti yang dimiliki selama ini seperti surat keterangan camat/kepala desa, atau tanpa alat bukti tertulis tetapi masyarakat sekitar tanah mengakuinya merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah tersebut sehingga keyakinan tersebut akan semakin kuat.

### **5. Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala Dalam Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat Di Kabupaten Manggarai**

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas adat di Kabupaten Manggarai banyak menghadapi kendala yang di hadapi di masyarakat, oleh karena itu dilakukan upaya-upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut. Upaya-upaya untuk mengatasi kendala maupun permasalahan tersebut oleh BPN Manggarai antara lain :

## **1. Upaya Yang dilakukan BPN Terhadap Pemahaman Masyarakat Akan Pentingnya Pendaftaran Tanah**

Memberikan pemahaman kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA bahwa: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai suatu tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh pasal 19 UUPA, juga untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

Dalam rangka menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah-rumah susun yang sudah terdaftar.

Selain itu juga Badan Pertanahan Nasional menjelaskan dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dengan pendaftaran tanah, Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di kantor pertanahan kabupaten/kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah, jual beli, lelang, dan pembebanan hak tanggungan.

Badan Pertanahan Nasional menjelaskan tentang program Pemerintah dibidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib penggunaan tanah, tertib administrasi pertanahan dan kelestarian lingkungan hidup.

Untuk memwujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

## **2. Upaya BPN Dalam Memberikan Pemahaman Kepada Masyarakat Akan Pentingnya Fungsi Sertifikat Tanah**

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai melakukan penyuluhan kepada masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah yang mana sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

## **3. BPN Menjelaskan Tentang Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Yang Tidak Mengeluarkan Biaya Yang Banyak**

Badan Pertanahan Nasional kabupaten Manggarai dalam hal ini melakukan penyuluhan kepada masyarakat akan pendaftaran tanah secara sistematis ini berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik atau sendiri-sendiri dimana bahwa jika melakukan pendaftaran tanah secara sporadik pemohon harus menyiapkan dokumen-dokumen yang lengkap dan juga memerlukan biaya yang banyak dilihat dari ukuran luas tanah sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis biaya yang dikeluarkan murah dan tidak berbelit-belit seperti halnya pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masing-masing individu karena ini merupakan program pemerintah dalam rangka melakukan penataan tanah-tanah bersertifikat.

## **4. Menyediakan Informasi Kepada Pihak-Pihak Bahwa Waktu Yang Diperlukan Dalam Program Pendaftaran Tanah Ini Tidak Memakan Waktu Yang Lama**

Penyuluhan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis ini tidak memakan waktu yang lama jika dibandingkan dengan melakukan pendaftaran secara individu yang memakan waktu bisa sampai 1 (satu) tahun dimana pendaftaran tanah ini memakan waktu 30 (tiga puluh) hari.

## **5. Upaya BPN Dalam Mengatasi Perselisihan Antara Warga**

Salah satu kegiatan dalam program strategis Badan Pertanahan Nasional RI lainnya adalah percepatan penyelesaian kasus pertanahan. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.

## **6. BPN Menjelaskan Akan Pentingnya Alas Hak Atas Tanah**

## **5. Faktor-faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai**

Faktor-faktor pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai:

1. Faktor Pendukung Dari Tim Ajudikasi Pendaftaran Tanah Secara Sistematis
2. Faktor Pendukung Dari Peserta Program Pendaftaran Tanah Secara Sistematis
3. Faktor Pendukung Dari Pemerintah Desa

## **E. Kesimpulan**

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan dan dipadukan dengan data yang diperoleh dari kepustakaan, kemudian dianalisis dengan cara kualitatif penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai jika dikaji menggunakan teori efektivitas sudah berjalan dengan baik walaupun masih terdapat beberapa kendala tapi masih bisa diatasi hal ini dapat dilihat dari tingkat animo masyarakat yang berpartisipasi dalam menjalankan program pendaftaran tanah secara sistematis, selain itu juga pendaftaran tanah secara sistematis ini juga berpengaruh positif terhadap terciptanya tertib pertanahan, khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan banyaknya bidang tanah yang telah mampu disertifikatkan dalam proses pendaftaran tanah ini.

2. Faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai adalah :

- a) Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah.
- b) Faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat.
- c) Faktor anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah.
- d) Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat.
- e) Adanya perselisihan antara warga pemilik tanah tersebut.
- f) Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah kuat .

3. Upaya-upaya yang dilakukan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai dalam mengatasi kendala-kendala pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai adalah :

1. Upaya yang dilakukan BPN terhadap pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah.
2. Upaya BPN dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat akan pentingnya fungsi sertifikat tanah.
3. BPN menjelaskan tentang pendaftaran tanah secara sistematis yang tidak mengeluarkan biaya yang banyak.
4. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak bahwa waktu yang diperlukan dalam program pendaftaran tanah ini tidak memakan waktu yang lama.
5. Upaya BPN dalam mengatasi perselisihan antara warga.
6. BPN menjelaskan akan pentingnya alas hak atas tanah.

## **F. Saran**

Berdasarkan pada hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka penulismemberikan saran sebagai berikut :



1. Pendaftaran tanah secara sistematis perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap seluruh bidang tanah yang ada di desa/kelurahan secara lengkap untuk terciptanya tertib pertanahan di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis tidak hanya bergantung kepada pemerintah, melainkan diarahkan kepada pendidikan masyarakat melalui ajudikasi swadaya dan swadana demi terwujudnya masyarakat yang mandiri dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah.
3. Kepada masyarakat supaya tidak merasa enggan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, mengingat akan pentingnya bukti yang dapat memberikan kekuatan dan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang dimilikinya.
4. Kepada kantor pertanahan agar dapat memberikan sosialisasi hukum di bidang pertanahan kepada masyarakat, sehingga diperoleh pemahaman dan keterangan yang lebih jelas mengenai manfaat pendaftaran tanah secara sistematis terhadap tanah bekas hak adat di Kabupaten Manggarai.

## Daftar Pustaka

- Achmad Sodiki, 2013, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Pers, Jakarta.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta.
- Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Pemberian Hak Atas Tanah Negara* jilid I, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah* jilid III, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Budi harsono, 2005, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum*, Djambatan, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- David Berry, 1995. *Pokok-Pokok Pikiran dalam Sosiologi*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Fuady, Munir, 2007, *Sosiologi Hukum Kontemporer, Interaksi Hukum, Kekuasaan dan Masyarakat*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadi setia tunggal, 2009, *Peraturan Pertanahan*, Haravindo, Jakarta.
- Herman Hermit, 2003, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Muhammad Bakri, 2011, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)* UB press, Malang.
- Nggoro Adi M. (2006), *Budaya Manggarai Selayang Pandang*, Nusa Indah, Ende.
- Supardi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1988, *Efektifitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, CV. Ramadja Karya, Bandung.
- Rais, Kamardi H. 2004. *Status Tanah Ulayat dan Potensinya*. Padang : Padang Ekspres
- Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta

Verheijen, A. J. (1991), *Manggarai Dan Wujud Tertinggi*, LIPI-RUL, Jakarta.

Yudi Setiawan, 2010, *Hukum Pertanahan Teori dan Praktik*, Bayu Media, Malang

